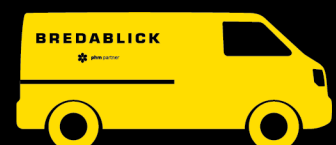


Brf Storkgatan 5 och 7

Årsredovisning 2024



BREDABLICK



Brf Storkgatan 5 och 7

Org.nr: 769613-1742

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	18



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Storkgatan 5 och 7, 769613-1742, med säte i Göteborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-09-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-12-29 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-24 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Sophie Johansson
Ledamot	Adam Falk
Ledamot	Jessika Hulander
Ledamot	André Danielsson
Ledamot	Dennis Jacobsson

Vald t.o.m. föreningsstämman

2025
2025
2025
2025
2025

Revisor

Extern revisor	Malin Johannesson BoRevision AB
Revisorssuppleant	Magnus Emilsson BoRevision AB

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Olskroken 15:2 i Göteborg kommun med därpå uppförd byggnad med 46 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaden är uppförd 1905. Fastighetens adresser är Storkgatan 5 A-D, Storkgatan 7 A-F och Ånäsvägen 50.

Föreningen upplåter 45 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet, 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
15	13	15	3

Total tomtarea:	1 411	kvm
Total bostadsarea:	2 499	kvm
- varav bostadsrättsarea:	2 433	kvm
- varav hyresrättsarea:	66	kvm
Total lokalarea:	102	kvm

Lokaler

Lokalhyresgäster	Yta (kvm)	Kontraktslängd	Avtalstid
Lilli Sjölund (Balans i Centrum)	22	36 månader	2027-09-30
Bröderna Nahi AB	80	36 månader	2027-03-14

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2022-12-08.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa till och med 2025-12-31.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Tele2
Bredband	Tele2
Städning	Bohus Städ
Elavtal avseende volym	Göteborg Energi DinEl
Fjärrvärme	Göteborg Energi
Jour	Låsinväst
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal klottersanering	Klotterjägarna
Serviceavtal porttelefon	Monitor Larm & Bevakning i Göteborg
Vinterrenhållning	Dennci Entreprenad

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 236 995 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2013-03-06 av SBC och uppdaterades 2020-03-08 av LERO Byggkonsult AB. Underhållsplanen sträcker sig över 30 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 422 604 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 162 kr per kvm.



Planerat underhåll

År

OVK-besiktning	2025
Service av fläktar på taket	2025
Byte av tvättmaskinsutrustning	2026
Service av fläktar på taket	2027
Bättringsarbeten i trapphus	2027-2028
Ommålning i trapphus	2029

Tidigare utfört underhåll

År

Byggnation av vägg i soprum	2023
Installation av nya cylindrar till dörrar på innergården	2023
Energideklaration	2022
Underhåll av takfläktar	2021
Besiktning och målning av tak	2021
Renovering av fasad	2020-2022
Målning av fasad	2020-2021
Byte av dörrar till trapphus och soprum	2020-2021
Renovering av tvättstuga och soprum	2020-2021
Relining	2020-2021
Installation av ny porttelefon	2020
Målning av fönster	2020
OVK-besiktning	2019
Målning av tak	2014
Förstärkning av brandmur mot Storkgatan 5	2012
Grundförstärkning av rustbäddarna	2012
Byte av värmexlaren och cirkulationspump	2012
Byte av termostater	2010
Nytt ventilationssystem	2007
Renovering av tvättstugan	2007

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2024-04-21. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (2023 skedde 6 överlåtelser).

Under året har 1 upplåtelse av bostadsrätt skett.

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31 : 4 st (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 3 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 77 medlemmar.

10 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

12 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 75 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 12 %.

Avseende 2025 har styrelsen beslutat att behålla årsavgifterna oförändrade.

Årsavgifter

I årsavgiften ingår värme och vatten.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter 175 kr/mån för bredband och kabel-tv.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	2 515	2 316	1 768	1 726
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 269	- 402	- 10 444	274
Förändring av underhållsfond	423	338	-2 553	398
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-397	-445	-7 679	84
Sparande kr/kvm	72	-12	16	185
Soliditet, %	52	51	48	5
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	853	785	587	600
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83	80	78	79
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	814	748	535	578
Driftkostnad kr/kvm	404	375	390	307
Energikostnad kr/kvm	236	211	264	188
Ränta kr/kvm	314	333	120	55
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	162	159	156	153
Skuldsättning kr/kvm	6 525	6 772	7 999	7 686
Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm	6 976	7 467	8 819	8 795
Räntekänslighet (%)	8.17	9.52	15.03	14.66
Snittränta, (%)	4.81	4.92	1.5	0.72

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	29 266 032	337 567	- 10 054 131	- 402 257
Disposition enligt föreningsstämma			-402 257	402 257
Avsättning till underhållsfond		422 604	-422 604	
Ianspråktagande av underhållsfond				
Årets upplåtelser	304 975			
Årets resultat				- 269 255
Vid årets slut	29 571 007	760 171	- 10 878 992	- 269 255

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 10 456 388
Årets resultat före fondändring	- 269 255
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 422 604
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	0
Summa över/underskott	- 11 148 247

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 11 148 247
Totalt	- 11 148 247

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

2 319 544

2 080 737

Övriga rörelseintäkter

3

195 888

235 375

Summa Rörelseintäkter

2 515 432

2 316 112

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-1 286 995

-1 136 295

Övriga kostnader

5

-318 427

-368 588

Personalkostnader

6

-97 109

-94 038

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-294 385

-294 386

Summa Rörelsekostnader

-1 996 916

-1 893 307

RÖRELSERESULTAT

518 516

422 805

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

27 790

40 827

Räntekostnader och liknande resultatposter

-815 561

-865 889

Summa Finansiella poster

-787 771

-825 062

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-269 255

-402 257

RESULTAT FÖRE SKATT

-269 255

-402 257

ÅRETS RESULTAT

-269 255

-402 257



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8, 9	35 236 448	35 530 833
Summa materiella anläggningstillgångar		35 236 448	35 530 833
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		35 236 448	35 530 833
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2	0
Övriga fordringar	10	373 413	898 044
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	136 725	112 792
Summa kortfristiga fordringar		510 140	1 010 836
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	1 196 855	1 117 545
Summa kassa och bank		1 196 855	1 117 545
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 706 995	2 128 381
SUMMA TILLGÅNGAR		36 943 443	37 659 214



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		29 571 007	29 266 032
Underhållsfond		760 171	337 567
Summa bundet eget kapital		30 331 178	29 603 599
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 878 992	-10 054 132
Årets resultat		-269 255	-402 257
Summa fritt eget kapital		-11 148 247	-10 456 389
SUMMA EGET KAPITAL		19 182 931	19 147 210
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	13, 14	8 362 500	0
Summa långfristiga skulder		8 362 500	0
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		8 362 500	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13, 14	8 609 400	17 613 500
Leverantörsskulder		143 699	53 580
Skatteskulder		30 356	27 571
Övriga skulder		26 636	248 636
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	587 921	568 717
Summa kortfristiga skulder		9 398 012	18 512 004
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		9 398 012	18 512 004
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 943 443	37 659 214



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	518 516	422 805
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	294 385	294 386
Summa	812 901	717 191
Erhållen ränta	27 790	40 827
Erlagd ränta	-815 561	-865 889
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	25 130	-107 871
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	500 696	428 514
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-109 891	256 202
Kassaflöde från den löpande verksamheten	415 935	576 845
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Årets upplåtelse	304 975	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	304 975	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	16 971 900	17 679 700
Amortering av låneskulder	-17 613 500	-20 871 300
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-641 600	-3 191 600
Årets kassaflöde	79 310	-2 614 755
Likvida medel vid årets början	1 117 545	3 732 299
Likvida medel vid årets slut	1 196 855	1 117 545



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	100
- Fastighetsförbättringar	128
- Fastighetsförbättringar, trapphus	50
Markanläggningar	100

Not 2. Årsavgifter och hyror

Årsavgifter

Årsavgifter bostäder

2024	2023
1 980 817	1 763 388

Hysesintäkter

Hyror bostäder

Hyror lokaler

67 564	64 797
271 163	252 552

338 727	317 349
----------------	----------------

Totalt årsavgifter och hyror

2 319 544	2 080 737
------------------	------------------

**Not 3. Övriga rörelseintäkter****Övriga rörelseintäkter**Andrahandsuthyrningsavgifter
Överlåtelseavgifter
Övriga intäkter
Kommunikation

	2024	2023
Andrahandsuthyrningsavgifter	24 032	6 357
Överlåtelseavgifter	11 104	7 668
Övriga intäkter	65 115	133 630
Kommunikation	95 637	87 720
	195 888	235 375
Totalt övriga rörelseintäkter	195 888	235 375

Not 4. Fastighetskostnader**Driftskostnader**El
Uppvärmning
Vatten och avlopp
Avfallshantering
Sotning
Teknisk förvaltning
Serviceavtal
Systematiskt brandskyddsarbete
Snöröjning
Bevakningskostnader
Övriga utgifter för köpta tjänster
Kommunikationskostnader
Abonnemang porttelefon/hisstelefon
Försäkringar
Förbrukningsmaterial
Förbrukningsinventarier
Fastighetsavgift/fastighetsskatt

	2024	2023
El	61 254	63 483
Uppvärmning	396 258	350 393
Vatten och avlopp	157 436	135 982
Avfallshantering	76 027	70 898
Sotning	9 998	0
Teknisk förvaltning	36 156	34 452
Serviceavtal	32 938	25 085
Systematiskt brandskyddsarbete	130	7 270
Snöröjning	16 040	9 428
Bevakningskostnader	1 250	1 253
Övriga utgifter för köpta tjänster	4 379	16 396
Kommunikationskostnader	95 876	92 522
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	1 428	1 428
Försäkringar	60 126	31 217
Förbrukningsmaterial	9 975	23 180
Förbrukningsinventarier	2 750	4 575
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	87 980	107 401
	1 050 000	974 963

ReparationerArmaturer, gemensamma utrymmen
Vattenskador
Övrigt
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen
VA & sanitet, installationer
Värme, installationer
El, installationer
Tele/TV/porttelefon, installationer

Armaturer, gemensamma utrymmen	3 538	0
Vattenskador	162 637	33 715
Övrigt	54 256	12 500
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	10 247	1 362
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	1 630	1 794
VA & sanitet, installationer	0	9 814
Värme, installationer	4 688	7 729
El, installationer	0	17 081
Tele/TV/porttelefon, installationer	0	585
	236 995	84 580

Planerat underhållDörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen
Övrigt, gemensamma utrymmen

Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	0	51 250
Övrigt, gemensamma utrymmen	0	25 501
	0	76 751
Totalt fastighetskostnader	1 286 995	1 136 295



Not 5. Övriga kostnader

	2024	2023
Serviceavgifter till branschorganisationer	5 900	5 900
Förvaltningskostnader	104 654	102 451
Revision	16 925	22 650
Tele och post	2 700	4 020
Jurist- och advokatkostnader	27 952	94 763
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	6 495	26 528
Kontorsmateriel och trycksaker	99	0
Bankkostnader	1 183	933
Hyra av anläggningstillgångar	112 590	81 958
IT-tjänster	839	0
Övriga externa tjänster	3 188	0
Övriga externa kostnader	35 902	29 386
Totalt övriga kostnader	318 427	368 588

Not 6. Personalkostnader

Löner och arvoden

Styrelsearvoden	76 200	74 300
-----------------	--------	--------

Övriga personalkostnader

Sociala kostnader	20 909	19 738
-------------------	--------	--------

Totalt personalkostnader

97 109	94 038
---------------	---------------

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar

Byggnader	262 641	262 642
Markanläggningar	31 744	31 744

294 385	294 386
----------------	----------------

Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

294 385	294 386
----------------	----------------

Not 8. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	20 925 900	20 925 900
Summa:	20 925 900	20 925 900



Not 9. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	25 429 834	25 429 834
Mark	9 739 963	9 739 963
Markanläggningar	3 174 481	3 174 481
Utgående anskaffningsvärden	38 344 278	38 344 278
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 2 464 252	- 2 201 610
Markanläggningar	- 349 192	- 317 448
Årets avskrivning på byggnader	- 262 641	- 262 642
Årets avskrivning på markanläggningar	- 31 744	- 31 744
Utgående avskrivningar	-3 107 829	-2 813 444
Utgående redovisat värde	35 236 449	35 530 834
<i>Varav</i>		
Byggnader	22 702 941	22 965 582
Mark	9 739 963	9 739 963
Markanläggningar	2 793 545	2 825 289
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	27 130 000	27 130 000
	27 130 000	27 130 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	54 000 000	54 000 000
Lokaler	1 463 000	1 463 000
	55 463 000	55 463 000
Not 10. Övriga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	17 218	16 849
Fordran leverantör	356 195	881 195
Summa	373 413	898 044
Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald försäkring	60 771	60 126
Förutbetalda kostnader	75 954	52 666
Summa	136 725	112 792
Not 12. Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	902 530	667 156
Sparkonto SBAB	289 919	450 389
Transaktionskonto Nordea	4 406	0
Summa	1 196 855	1 117 545
Not 13. Förfall fastighetslån	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	8 609 400	17 613 500
Förfaller 2-5 år från balansdagen	8 362 500	0
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	16 971 900	17 613 500

**Not 14. Skulder till kreditinstitut**

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Fastighetslån Nordea *	2025-07-14	3,75 %	1 500 000	0
Fastighetslån Nordea	2027-10-20	2,84 %	4 325 000	0
Fastighetslån Nordea *	2025-05-08	3,44 %	975 000	0
Fastighetslån Nordea	2026-10-21	2,75 %	4 087 500	0
Fastighetslån Nordea **	2025-01-07	3,70 %	4 725 000	0
Fastighetslån Nordea	2024-05-08	4,25 %	0	985 000
Fastighetslån Nordea	2024-01-05	3,46 %	0	1 441 000
Fastighetslån Nordea	2024-01-05	4,72 %	0	4 725 000
Fastighetslån Nordea	2024-07-12	4,56 %	0	1 500 000
Fastighetslån Nordea	2024-11-06	4,89 %	0	4 375 000
Fastighetslån Nordea	2024-11-13	4,93 %	0	4 587 500
Fastighetslån Nordea	2025-01-07	3,70 %	1 359 400	0
Summa skulder till kreditinstitut			16 971 900	17 613 500
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-8 609 400	-17 613 500
			8 362 500	0

* Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Räntan är rörlig under bindningstiden.

** Lånet kapitalbands t.o.m. 2026-01-07 hos Nordea med en rörlig ränta.

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 15. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	100 142	97 645
Upplupna räntekostnader	105 511	158 306
Förutbetalda intäkter	245 075	188 652
Upplupna revisionsarvoden	18 500	19 700
Upplupna kostnader	118 693	104 414
Summa	587 921	568 717



Underskrifter

Göteborg enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Sophie Johansson
Ordförande

Adam Falk
Ledamot

Jessika Hulander
Ledamot

André Danielsson
Ledamot

Dennis Jacobsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

BoRevision AB
Malin Johannesson
Extern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.03.2025 15:26

SENT BY OWNER:

Johanna Köre · 12.03.2025 08:59

DOCUMENT ID:

HJcyy6Aj1e

ENVELOPE ID:

rkFk1aCike-HJcyy6Aj1e

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Brf Storkgatan 5 och 7.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Anna Sophie Johansson	Signed	12.03.2025 09:06	eID	Swedish BankID (DOB: 1990/08/02)
	Authenticated	12.03.2025 09:00	Low	
Jessika Astrid Anita Hulander	Signed	12.03.2025 09:23	eID	Swedish BankID (DOB: 1990/07/29)
	Authenticated	12.03.2025 09:00	Low	
Nils Johan Dennis Jakobsson	Signed	12.03.2025 10:02	eID	Swedish BankID (DOB: 1979/04/13)
	Authenticated	12.03.2025 10:01	Low	
ANDRÉ DANIELSSON	Signed	12.03.2025 11:16	eID	Swedish BankID (DOB: 1987/02/19)
	Authenticated	12.03.2025 11:16	Low	
ADAM FALK	Signed	13.03.2025 09:53	eID	Swedish BankID (DOB: 1990/02/08)
	Authenticated	12.03.2025 09:01	Low	
MALIN JOHANNESSON	Signed	14.03.2025 15:26	eID	Swedish BankID (DOB: 1987/03/21)
	Authenticated	14.03.2025 15:20	Low	

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Storkgatan 5 och 7, org.nr. 769613-1742

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Storkgatan 5 och 7 för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Storkgatan 5 och 7 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Följande handlingar har undertecknats den 14 mars 2025



Revisionsberättelse Storkgatan 5 och 7.pdf

(119567 byte)
SHA-512: 5e61dd214d5693fc11c81de655525828b6bf
f32d3695ee701dae5c29e0fc470b38fad48a27259d83b2
b97d12b1770276ecc00f2356d3548db9fa8390fa7d876

Underskrifter

2025-03-14 15:26:53 (CET)



Malin Johannesson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2024

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
98ff40e9b32049ce35b7cda0989b31e55743586e187057439f392e864de8dce9b97d4ef64c979a74868d8619ba685a3b5543b9d80e3254af26223f7519e6dd8



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. De vanligaste avskrivningarna i bostadsrättsförening är avskrivningar av föreningens byggnad respektive installationer. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på en föreningsstämma för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

